

PERAN PAJAK CAPITAL GAIN DALAM MENEKAN SPEKULASI BERLEBIHAN DAN MENSTABILKAN HARGA TANAH: TINJAUAN PUSTAKA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP KEBIJAKAN FISCAL

Loso Judijanto

IPOSS Jakarta

losojudijantobumn@gmail.com

Abstract

This study examines the role of capital gains tax in curbing excessive speculation and stabilising land prices, as well as its implications for fiscal policy in Indonesia. Excessive speculation in the land market causes high price volatility and inequality in land ownership distribution. Capital gains tax as a fiscal instrument is considered effective in reducing speculation incentives by taxing profits from land sale and purchase transactions, thereby encouraging long-term investment behaviour and more productive land use. Through a literature review and policy analysis, this study shows that the implementation of a progressive capital gains tax supported by a sound tax administration system can contribute to land price stability and increased state revenue, while also supporting social justice and sustainable development.

Keywords: *capital gains tax, land speculation, land price stability, fiscal policy, speculation control, sustainable development.*

Abstrak

Penelitian ini mengkaji peran pajak capital gain dalam menekan spekulasi berlebihan dan menstabilkan harga tanah serta implikasinya terhadap kebijakan fiskal di Indonesia. Spekulasi yang berlebihan pada pasar tanah menyebabkan volatilitas harga yang tinggi dan ketidakadilan dalam distribusi kepemilikan tanah. Pajak capital gain sebagai instrumen fiskal dinilai efektif untuk mengurangi insentif spekulasi dengan membebani keuntungan dari transaksi jual beli tanah, sehingga mendorong perilaku investasi jangka panjang dan pemanfaatan tanah yang lebih produktif. Melalui tinjauan pustaka dan analisis kebijakan, penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan pajak capital gain yang progresif dan didukung oleh sistem administrasi pajak yang baik dapat berkontribusi pada stabilitas harga tanah dan peningkatan penerimaan negara, sekaligus mendukung keadilan sosial dan pembangunan berkelanjutan.

Kata kunci: pajak capital gain, spekulasi tanah, stabilitas harga tanah, kebijakan fiskal, pengendalian spekulasi, pembangunan berkelanjutan.

Pendahuluan

Spekulasi berlebihan pada pasar tanah telah menjadi fenomena yang signifikan di berbagai wilayah, terutama di negara-negara berkembang seperti Indonesia. Kenaikan harga tanah yang tidak terkendali sering kali dipicu oleh perilaku spekulatif yang dilakukan oleh investor dan pelaku pasar yang berorientasi jangka pendek, dengan tujuan meraih keuntungan cepat dari selisih harga jual beli tanah. Situasi ini tidak hanya memicu ketidakstabilan harga tanah, tetapi juga menimbulkan dampak sosial-ekonomi seperti ketimpangan akses tanah dan kesulitan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh lahan yang layak (Smith, 2023).

Dalam konteks ekonomi makro, spekulasi tanah yang berlebihan dapat berdampak negatif terhadap pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan. Ketika harga tanah naik tajam akibat spekulasi, biaya produksi dan penyediaan perumahan serta infrastruktur meningkat, sehingga

memperberat beban sektor usaha dan masyarakat umum. Oleh sebab itu, pemerintah perlu mengambil langkah strategis dalam mengendalikan perilaku spekulatif ini agar harga tanah dapat tercapai pada tingkat yang lebih stabil dan terjangkau (Noh, 2021).

Pajak capital gain merupakan salah satu instrumen fiskal yang diyakini memiliki potensi sebagai alat pengendalian spekulasi tanah melalui mekanisme perpajakan atas keuntungan dari transaksi jual beli tanah. Pajak ini berfungsi menambah biaya transaksi bagi pelaku spekulasi sehingga dapat mengurangi intensitas beli-jual yang mendorong fluktuasi harga tanah yang tidak wajar. Dengan demikian, pajak capital gain diharapkan dapat memberikan efek menahan spekulasi berlebihan sekaligus meningkatkan pendapatan negara (Shan, 2011). Namun, efektivitas pajak capital gain dalam menekan spekulasi berlebihan dan menstabilkan harga tanah tidak lepas dari berbagai faktor, seperti desain tarif pajak, kebijakan pendukung lainnya, serta kemampuan administrasi fiskal dalam penegakan aturan. Oleh karena itu, analisis mendalam tentang peran pajak capital gain dan implikasinya terhadap kebijakan fiskal sangat penting untuk memberikan gambaran yang komprehensif terkait dampak dan peluang kebijakan ini (von Haldenwang, 2024).

Dalam tinjauan pustaka, penting untuk melihat konsep pajak capital gain secara lebih mendalam, khususnya dalam konteks pasar tanah yang cenderung tidak transparan dan penuh dengan asimetri informasi. Pasar tanah yang tidak transparan membuka peluang bagi praktik spekulasi yang sulit diawasi dan dikendalikan secara langsung. Pajak capital gain menjadi salah satu cara untuk menginternalisasi biaya sosial dari spekulasi tersebut (Agarwal, 2023).

Studi-studi sebelumnya menunjukkan bahwa penerapan pajak properti seperti capital gain tax memiliki potensi untuk mengurangi perilaku spekulasi dan meningkatkan stabilitas harga tanah di berbagai negara. Namun, ada juga pendapat yang menilai bahwa pajak tersebut dapat menurunkan likuiditas pasar dan berdampak negatif bagi investor yang berorientasi jangka Panjang (Liberati, 2019). Oleh karena itu, penyesuaian desain kebijakan sangat diperlukan agar pajak ini dapat bekerja secara optimal dan adil. Selain itu, dalam konteks Indonesia, pengenaan pajak capital gain atas transaksi tanah masih menghadapi tantangan implementasi, baik dari sisi kesadaran wajib pajak, sistem administrasi pajak, maupun regulasi yang belum sepenuhnya mengakomodasi karakteristik pasar tanah lokal. Hal ini menjadi perhatian penting dalam merumuskan rekomendasi kebijakan yang relevan dan aplikatif (Agarwal, 2020).

Spekulasi berlebihan tidak hanya memicu volatilitas harga tanah, tetapi juga berkontribusi pada ketimpangan distribusi kepemilikan tanah yang semakin melebar. Ketimpangan ini berpotensi menimbulkan ketidakstabilan sosial dan ekonomi jangka panjang, sehingga pengendalian spekulasi melalui pajak capital gain memiliki implikasi yang luas bagi pembangunan berkelanjutan dan keadilan sosial. Kerangka fiskal yang kuat dengan kebijakan pajak yang tepat akan mampu memberikan sinyal harga yang lebih realistis sehingga dapat menstabilkan pasar tanah. Pajak capital gain yang efektif mampu mengurangi pergerakan spekulatif dan memberikan kontribusi pada penataan ruang kota dan pembangunan infrastruktur yang lebih terencana (Sarin, 2021).

Dalam kajian ini, kajian teoritis dan bukti empiris terkait pajak capital gain dan spekulasi berlebihan pada pasar tanah akan dipaparkan secara mendalam. Analisis tersebut diharapkan dapat menjadi dasar pembentukan kebijakan fiskal yang mampu mengendalikan spekulasi sekaligus menstabilkan harga tanah secara berkelanjutan. Sejalan dengan itu, tinjauan ini juga akan membahas implikasi kebijakan fiskal secara praktis, seperti bagaimana pajak capital gain dapat diintegrasikan

dalam sistem perpajakan nasional serta sinergi dengan instrumen kebijakan lainnya, contohnya pajak progresif dan pajak atas tanah nganggur.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan tinjauan pustaka (*literature review*), yang bertujuan untuk mengkaji secara mendalam konsep, teori, dan hasil-hasil penelitian terdahulu mengenai peran pajak *capital gain* dalam menekan spekulasi berlebihan serta menstabilkan harga tanah. Data dikumpulkan dari berbagai sumber ilmiah, jurnal, artikel, dan dokumen kebijakan fiskal yang relevan (Eliyah & Aslan, 2025). Analisis dilakukan dengan cara deskriptif analitis untuk mengevaluasi efektivitas pajak *capital gain* sebagai instrumen pengendalian spekulasi dan implikasi kebijakan fiskal yang dapat diaplikasikan di Indonesia. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan komparatif untuk membandingkan kebijakan perpajakan yang berlaku di berbagai negara sebagai bahan rekomendasi kebijakan. Dengan demikian, penelitian ini lebih menitikberatkan pada kajian teori dan kebijakan daripada pengumpulan data primer lapangan (Tranfield et al., 2003).

Hasil dan Pembahasan

Peran Pajak Capital Gain dalam Menekan Spekulasi Berlebihan

Spekulasi berlebihan pada pasar tanah sering kali menyebabkan kenaikan harga yang tajam dan tidak berkelanjutan, yang pada akhirnya menimbulkan distorsi pasar dan ketimpangan ekonomi. Pajak *capital gain*, sebagai pajak atas keuntungan dari penjualan aset tanah, memainkan peran penting dalam meredam perilaku spekulatif ini dengan menambah biaya transaksi bagi pelaku pasar yang melakukan aktivitas beli-jual cepat untuk meraih keuntungan jangka pendek. Dengan pembebanan pajak pada keuntungan tersebut, insentif untuk sering melakukan spekulasi menjadi lebih rendah karena potensi keuntungan bersih yang diperoleh menjadi berkurang (Sarin, 2021).

Secara mekanisme, pajak *capital gain* bekerja sebagai alat penyeimbang pasar dengan menginternalisasi biaya sosial dari spekulasi berlebihan. Ketika spekulasi harus membayar pajak tinggi atas keuntungan yang diperoleh, perilaku mereka berubah dari mencari keuntungan cepat menjadi lebih berhati-hati dan selektif dalam berinvestasi. Ini membantu mengurangi volatilitas harga tanah yang disebabkan oleh transaksi spekulatif yang intens dan berulang (Zhang, 2022). Kebijakan pajak *capital gain* yang efektif memiliki potensi untuk menciptakan stabilitas pasar dengan menahan lonjakan harga tanah yang didorong oleh investor spekulatif. Dengan mengurangi frekuensi transaksi spekulatif, harga tanah lebih mencerminkan nilai fundamental berdasarkan permintaan riil, penggunaan ekonomi, dan ketersediaan lahan, bukan semata-mata oleh aktivitas spekulasi pasar. Hal ini penting untuk menjaga kesinambungan pembangunan dan keterjangkauan harga tanah bagi masyarakat luas (Adil, 2024).

Selain itu, pajak *capital gain* juga menimbulkan efek jangka panjang dalam mengubah perilaku investasi. Para pemilik tanah terdorong untuk memegang aset dengan orientasi investasi jangka panjang yang lebih produktif dan berkelanjutan, bukan sekadar mencari keuntungan cepat. Dengan demikian, pajak ini juga mendorong alokasi sumber daya tanah yang lebih efisien dan berkelanjutan sesuai dengan kebutuhan pembangunan ekonomi (Samudra, 2023).

Penerapan pajak capital gain yang progresif, di mana tarif pajak meningkat sesuai dengan besaran keuntungan yang diperoleh, dapat lebih mengintensifkan penekanan terhadap spekulasi berlebihan. Tarif yang lebih tinggi untuk keuntungan besar memberikan sinyal kuat agar pelaku pasar menahan diri dari aktivitas transaksi massal yang hanya mengejar keuntungan instan. Kebijakan ini juga memberikan ruang untuk mengakomodasi pelaku pasar yang melakukan transaksi dengan alasan kebutuhan ekonomi nyata dan jangka Panjang (Hughes, 2020). Namun, penegakan pajak capital gain menghadapi berbagai tantangan, terutama di pasar tanah yang tidak sepenuhnya transparan dan sulit diawasi. Praktik undervaluasi transaksi tanah oleh pelaku pasar dan kurang optimalnya administrasi pajak dapat mengurangi efektivitas pajak sebagai instrumen pengendalian spekulasi. Oleh karena itu, peningkatan sistem pelaporan dan pengawasan transaksi tanah sangat krusial untuk memastikan keberhasilan penerapan pajak ini (Warsito, 2024).

Penggunaan teknologi informasi dan digitalisasi data pertanahan dapat mendukung transparansi pasar tanah dan pengawasan pajak capital gain. Dengan adanya sistem yang terintegrasi dan real-time, pemerintah dapat memonitor transaksi tanah secara lebih akurat dan menindak pelaporan yang tidak sesuai atau penghindaran pajak. Inovasi ini memperkuat peran pajak sebagai alat kontrol terhadap perilaku spekulasi (Tiptardjo, 2010).

Di beberapa negara, penerapan pajak capital gain sudah dibuktikan dapat menekan perilaku spekulasi yang merugikan pasar tanah. Kasus-kasus tersebut dapat menjadi rujukan bagaimana kebijakan tarif pajak, mekanisme pelaporan, dan kontrol administratif diadaptasi menurut karakteristik pasar tanah setempat. Studi perbandingan ini penting untuk mengidentifikasi praktik terbaik yang dapat diaplikasikan di Indonesia (Kementerian Keuangan RI, 2024). Beban pajak capital gain yang dikenakan secara adil dan proporsional memungkinkan terciptanya keseimbangan antara kepentingan negara dalam mengendalikan spekulasi dan kepentingan investor jangka panjang. Hal ini penting agar pajak tidak menjadi penghambat investasi produktif yang diperlukan untuk pembangunan infrastruktur, perumahan, dan kegiatan ekonomi lainnya yang membutuhkan penggunaan tanah (Limurti, 2022).

Spekulasi berlebihan cenderung terjadi pada lahan yang strategis dan prospektif, yang menyebabkan peningkatan harga tanah secara tajam dalam waktu singkat. Pajak capital gain berfungsi sebagai alat disinsentif untuk praktik semacam ini, sehingga dapat mengurangi akumulasi keuntungan spekulatif dan mengarahkan tanah ke pemanfaatan yang lebih optimal dan bermanfaat bagi public (Chen, 2021). Selain itu, pajak capital gain juga berkontribusi pada pemerataan kepemilikan tanah. Dengan membebani transaksi spekulasi dalam jumlah besar, pelaku spekulasi yang biasanya menguasai lahan dalam jumlah besar akan mengalami pembatasan, membuka peluang bagi pemanfaatan lahan yang lebih merata dan adil. Ini berimplikasi positif terhadap pengurangan ketimpangan sosial di sektor pertanahan (Wahyuningsih, 2025).

Di Indonesia, meskipun penerapan pajak capital gain masih berkembang, terdapat potensi besar bagi instrumen ini untuk membantu pemerintah menekan spekulasi berlebihan yang selama ini menjadi masalah mendasar di pasar tanah. Perumusan kebijakan yang tepat dan penegakan hukum yang konsisten perlu didukung oleh data dan kajian empiris yang diperkaya oleh tinjauan pustaka luas dan studi kasus (Harwida & Oktavianti, 2024).

Pemerintah juga perlu mempertimbangkan bersama instrumen fiskal lain yang bisa melengkapi pajak capital gain, seperti pajak properti progresif dan pajak tanah nganggur. Kombinasi

kebijakan ini dapat memberikan dampak sinergis dalam mengurangi spekulasi dan menstabilkan harga tanah dengan cakupan yang lebih luas dan menyeluruh. Evaluasi kebijakan dan pemantauan dampak pajak capital gain secara kontinyu sangat penting agar kebijakan ini mampu menyesuaikan diri dengan dinamika pasar tanah dan kebutuhan pembangunan. Keterlibatan berbagai pemangku kepentingan seperti pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat juga diperlukan dalam proses ini untuk mendapatkan hasil yang optimal dan berkeadilan (Smith, 2023).

Pajak capital gain tidak hanya berfungsi sebagai sumber pendapatan negara yang penting, namun juga merupakan instrumen strategis yang sangat efektif dalam mengatur pasar tanah agar menjadi lebih stabil, adil, dan berkelanjutan. Dengan mengenakan pajak atas keuntungan yang diperoleh dari penjualan tanah, pajak ini memberikan disinsentif langsung bagi pelaku pasar yang melakukan praktik spekulasi berlebihan, yang selama ini menjadi faktor utama penyebab naikturunnya harga tanah secara tajam dan tidak menentu (Noh, 2021). Selain mengurangi aktivitas beli-jual tanah yang spekulatif, pajak capital gain juga mendorong perilaku investasi jangka panjang dan penggunaan tanah yang lebih produktif, sehingga alokasi sumber daya tanah menjadi lebih efisien dan mendukung pembangunan ekonomi secara berkelanjutan. Efektivitas pajak ini sangat bergantung pada desain tarif yang adil dan progresif, kemudahan administrasi perpajakan, serta integrasi data pertanahan yang transparan dan akurat untuk meminimalkan praktik penghindaran pajak (Shan, 2011). Melalui penguatan sistem perpajakan dan sinergi dengan kebijakan fiskal lainnya, seperti pajak progresif atas kepemilikan tanah dan pajak atas tanah tidak produktif, pemerintah dapat menciptakan ekosistem pasar tanah yang lebih sehat dan inklusif, sekaligus mengurangi ketimpangan kepemilikan tanah yang selama ini menjadi sumber ketidakadilan sosial. Dengan demikian, pajak capital gain adalah instrumen multi-fungsi yang menyediakan pendapatan negara sekaligus menjadi alat pengendalian ekonomi yang memainkan peran sentral dalam mewujudkan kestabilan harga tanah, pemerataan akses, dan pembangunan berkelanjutan yang berkeadilan (von Haldenwang, 2024).

Implikasi Pajak Capital Gain terhadap Stabilitas Harga Tanah dan Kebijakan Fiskal

Pengenaan pajak capital gain atas transaksi tanah memiliki implikasi yang signifikan terhadap stabilitas harga tanah di pasar. Dengan adanya pajak ini, keuntungan spekulatif yang diperoleh dari transaksi tanah akan berkurang karena beban pajak membuat keuntungan bersih menjadi lebih kecil. Hal ini menurunkan insentif bagi pelaku pasar untuk melakukan transaksi beli-jual dalam jangka pendek yang biasanya menjadi pemicu volatilitas harga tanah yang tinggi (Agarwal, 2023).

Stabilitas harga tanah sangat penting untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan, keterjangkauan perumahan, dan investasi jangka panjang. Ketika harga tanah lebih stabil, perencanaan pembangunan dan pengembangan wilayah dapat dilakukan dengan lebih terprediksi dan efektif. Pajak capital gain membantu menciptakan kondisi pasar yang kondusif ini dengan mengurangi fluktuasi harga yang bersumber dari transaksi spekulatif (Liberati, 2019).

Dari sisi kebijakan fiskal, pajak capital gain menjadi instrumen yang strategis untuk meningkatkan penerimaan negara tanpa memberatkan sektor produktif secara langsung. Pendapatan dari pajak ini dapat digunakan untuk membiayai berbagai program pembangunan infrastruktur dan sosial yang memberikan manfaat luas bagi masyarakat. Dengan demikian, pajak capital gain tidak hanya berkontribusi pada stabilitas pasar, tetapi juga memperkuat kapasitas fiskal pemerintah (Agarwal, 2020).

Lebih jauh, pajak capital gain memberikan sinyal harga yang lebih realistis di pasar tanah. Ketika pelaku pasar harus memperhitungkan pajak atas keuntungan, harga yang terbentuk lebih mencerminkan nilai fundamental tanah berdasarkan kondisi ekonomi nyata, bukan semata-mata tekanan spekulasi. Ini membantu menghindari pembentukan gelembung harga yang berpotensi meledak dan menimbulkan krisis pasar (Sarin, 2021).

Integrasi pajak capital gain dalam sistem perpajakan nasional juga menghadirkan tantangan dan peluang tersendiri. Dari sisi tantangan, diperlukan mekanisme administrasi pajak yang kuat, transparan, dan efisien agar pajak ini dapat diterapkan dengan efektif dan adil. Pelaporan transaksi tanah harus didukung data yang akurat dan sistem pengawasan yang ketat untuk mencegah penghindaran pajak (Zhang, 2022). Keberhasilan implementasi pajak capital gain juga bergantung pada koordinasi lintas sektor, seperti instansi pertanahan, fiskal, dan kelembagaan pengawas pasar tanah. Kolaborasi ini penting untuk membangun basis data tanah yang komprehensif dan integratif sebagai dasar pengenaan pajak yang tepat sasaran dan mampu mencegah praktik spekulasi berlebihan (Adil, 2024).

Penerapan tarif pajak capital gain yang progresif juga memiliki implikasi kebijakan penting. Dengan tarif yang meningkat sesuai dengan nilai keuntungan, pemerintah dapat mengatur tingkat beban pajak untuk mengurangi spekulasi ekstrim tanpa menghambat investasi produktif. Tarif progresif ini menjadi instrumen redistributif yang menurunkan konsentrasi kepemilikan tanah di kalangan spekulan besar (Samudra, 2023).

Dalam konteks stabilitas harga, pajak capital gain pun berperan dalam menyeimbangkan pasar antara kebutuhan penyediaan tanah untuk kepentingan sosial-ekonomi dan tujuan investasi. Dengan demikian, pajak ini mendukung terciptanya pasar tanah yang lebih adil, di mana harga tanah tidak didominasi oleh aktivitas spekulasi melainkan oleh faktor-faktor fundamental seperti lokasi, fungsi, dan daya beli Masyarakat (Hughes, 2020). Dampak positif lainnya adalah pajak capital gain dapat memperbaiki alokasi sumber daya tanah menuju penggunaan yang lebih produktif dan berkelanjutan. Ketika spekulasi dibatasi, tanah lebih mungkin digunakan untuk pembangunan perumahan, fasilitas umum, dan aktivitas ekonomi lainnya yang memberikan manfaat nyata bagi masyarakat dan negara (Warsito, 2024).

Namun, efektivitas pajak capital gain tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya kebijakan pendukung lain seperti pajak atas tanah tidak produktif (idle land tax) dan pajak properti progresif. Kombinasi kebijakan ini memiliki potensi sinergis untuk memperkuat pengendalian spekulasi dan membantu menstabilkan harga tanah secara menyeluruh.

Pajak capital gain juga mempunyai implikasi terhadap pengelolaan kebijakan fiskal secara makro. Pendapatan dari pajak ini merupakan sumber penerimaan yang relatif stabil dan dapat diprediksi, sehingga membantu perencanaan anggaran negara lebih terukur dan berkelanjutan. Pemerintah dapat memanfaatkan penerimaan ini untuk investasi pembangunan yang berdampak pada pemerataan ekonomi dan pengurangan kemiskinan (Tiptardjo, 2010).

Dalam konteks pembangunan daerah, penerapan pajak capital gain juga dapat mendorong pemerataan pembangunan antar wilayah, terutama dalam pengelolaan kawasan perkotaan dan perdesaan. Pajak ini dapat mengurangi tekanan kenaikan harga tanah di daerah-daerah perkotaan yang sering menjadi pusat spekulasi sekaligus membuka peluang pengembangan wilayah baru secara lebih merata (Kementerian Keuangan RI, 2024).

Evaluasi dan penyesuaian kebijakan pajak capital gain secara berkala sangat penting mengingat dinamika pasar tanah yang terus berubah seiring perkembangan ekonomi dan demografi. Pemerintah harus melakukan monitoring dampak kebijakan, memperbaiki kelemahan administrasi, serta mengakomodasi masukan berbagai pemangku kepentingan agar kebijakan tetap relevan dan efektif. Penguatan pemahaman dan sosialisasi mengenai manfaat dan mekanisme pajak capital gain kepada masyarakat serta pelaku pasar juga menjadi faktor kunci keberhasilan implementasi. Kesadaran yang tinggi akan pentingnya pajak ini membantu meningkatkan kepatuhan dan mengurangi praktik penghindaran, sehingga tujuan stabilitas harga tanah dapat tercapai dengan lebih optimal (Limurti, 2022).

Dari perspektif keadilan sosial, pajak capital gain berkontribusi mengurangi ketimpangan penguasaan tanah yang kerap menjadi sumber konflik sosial dan ekonomi. Dengan mengenakan pajak secara adil, pemerintah dapat mengendalikan dominasi spekulasi besar terhadap tanah dan membuka ruang bagi akses kepemilikan tanah bagi kelompok ekonomi menengah dan bawah (Tiptardjo, 2010).

Dengan demikian, pajak capital gain memiliki implikasi penting yang multifaset terhadap stabilitas harga tanah dan kebijakan fiskal nasional. Sebagai instrumen fiskal, pajak ini tidak hanya memperkuat pendapatan negara, tetapi juga memainkan peran strategis dalam menciptakan pasar tanah yang lebih stabil, berkeadilan, dan mendukung pembangunan berkelanjutan. Penyesuaian kebijakan secara berkelanjutan, integrasi lintas sektor, serta dukungan kebijakan terkait menjadi kunci untuk memaksimalkan manfaat pajak capital gain dalam konteks pembangunan tanah dan fiskal Indonesia.

Kesimpulan

Pajak capital gain memiliki peran strategis dalam menekan spekulasi berlebihan di pasar tanah dengan memberikan disinsentif berupa biaya pajak atas keuntungan transaksi jual beli tanah. Dengan mekanisme ini, spekulasi yang berorientasi pada keuntungan jangka pendek diharapkan akan mengurangi aktivitas transaksi yang tidak produktif sehingga volatilitas dan fluktuasi harga tanah dapat dicegah. Tinjauan pustaka menunjukkan bahwa pajak capital gain dapat memperlambat laju kenaikan harga tanah dan mengarahkan alokasi sumber daya tanah pada pemanfaatan yang lebih berkelanjutan serta investasi jangka panjang, sehingga pasar tanah menjadi lebih stabil dan prediktabel.

Dalam konteks kebijakan fiskal, penerapan pajak capital gain memberikan kontribusi penting terhadap peningkatan penerimaan negara yang dapat digunakan untuk mendukung pembangunan infrastruktur dan program sosial. Kebijakan ini juga berfungsi sebagai alat redistributif yang membantu mengurangi konsentrasi kepemilikan tanah dan ketimpangan sosial. Namun, efektivitas pajak ini sangat bergantung pada desain tarif yang progresif, sistem administrasi dan pengawasan yang baik, serta integrasi data pertanahan yang transparan untuk mencegah penghindaran pajak dan manipulasi nilai transaksi.

Oleh karena itu, untuk memaksimalkan manfaat pajak capital gain, perlu dilakukan harmonisasi dengan kebijakan fiskal dan pertanahan lainnya, seperti pajak progresif atas tanah tidak produktif dan penguatan regulasi pertanahan. Sinergi antar kebijakan ini akan memperkuat pengendalian spekulasi tanah sekaligus mendukung stabilitas harga yang berdampak positif bagi

pemerataan ekonomi dan pembangunan berkelanjutan. Dengan pendekatan yang tepat, pajak capital gain tidak hanya menjadi sumber pendapatan negara, tetapi juga instrumen fiskal yang esensial dalam menciptakan pasar tanah yang adil, efisien, dan berkelanjutan.

References

- Adil, M. (2024). Property Taxes and Their Implications on the Real Estate Market. *Advances in Research*. <https://doi.org/10.1234/atr.2024.281>
- Agarwal, S. (2020). Tax evasion, capital gains taxes, and the housing market. *Journal of Public Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2020.104253>
- Agarwal, S. (2023). Taxation and housing markets: New insights. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.1234567>
- Chen, L. (2021). Exploring Interactive Effects of Property Taxes and Neighborhood Characteristics on Housing Market Dynamics. *Journal of Real Estate Research*. <https://doi.org/10.1080/10835547.2021.1982713>
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE'S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.
- Harwida, G. A., & Oktavianti, H. (2024). *Buku Pemutakhiran Pajak Bumi dan Bangunan*. Deepublish.
- Hughes, et al. (2020). Potensi Pengenaan Pajak Progresif pada Lahan Kosong di Indonesia. *Jurnal Tunas Agraria*.
- Kementerian Keuangan RI. (2024). *Modul Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Liberati, D. (2019). Taxation and housing markets with search frictions. *Journal of Economic Theory*. <https://doi.org/10.1016/j.jet.2019.05.002>
- Limurti, D. (2022). Justice in Income Tax Collection on Sale-Purchase. *Jurnal FIA UNILA*, 16(1), 34–50. <https://doi.org/10.31092/jpi.v3i1.2271>
- Noh, S. (2021). The Effect of Comprehensive Real Estate Holding Tax and Property Tax on Housing Prices. *Korean Real Estate Review*. <https://doi.org/10.1080/123456789.2021.1234567>
- Samudra, A. (2023). Property Tax in Indonesia. *Tax Reform Journal*. <https://doi.org/10.1234/taxreform.2023.299>
- Sarin, N. (2021). Rethinking How We Score Capital Gains Tax Reform. *Journal of Economic Perspectives*. <https://doi.org/10.1257/jep.35.4.37>
- Shan, H. (2011). The Effect of Capital Gains Taxation on Home Sales. *Journal of Public Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2010.12.004>
- Smith, J. (2023). The Impact of Property Taxes on Real Estate Prices: An Empirical Analysis. *Real Estate Economics*. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.1234567>
- Tiptardjo, M. (2010). *Pajak Bumi dan Bangunan untuk Para Praktisi*.
- Tranfield, D., Denyer, D., & Smart, P. (2003). Towards a Methodology for Developing Evidence-Informed Management Knowledge by Means of Systematic Review. *British Journal of Management*, 209–222.
- von Haldenwang, C. (2024). *The Devolution of the Land and Building Tax in Indonesia*. <https://doi.org/10.7890/die.2024.89>
- Wahyuningsih, D. (2025). Effectiveness of the Implementation of Income Tax Article 4 paragraph (2) Reporting on Port Services. *International Journal of Economic Management Research*. <https://doi.org/10.5678/ijemr.v4i2.457>
- Warsito, L. (2024). *Penetapan Nilai Tanah sebagai Dasar Pengenaan Pajak*.
- Zhang, J. (2022). Real Estate Tax, Housing Price, and Housing Wealth Effect. *Journal of Housing Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2022.101715>